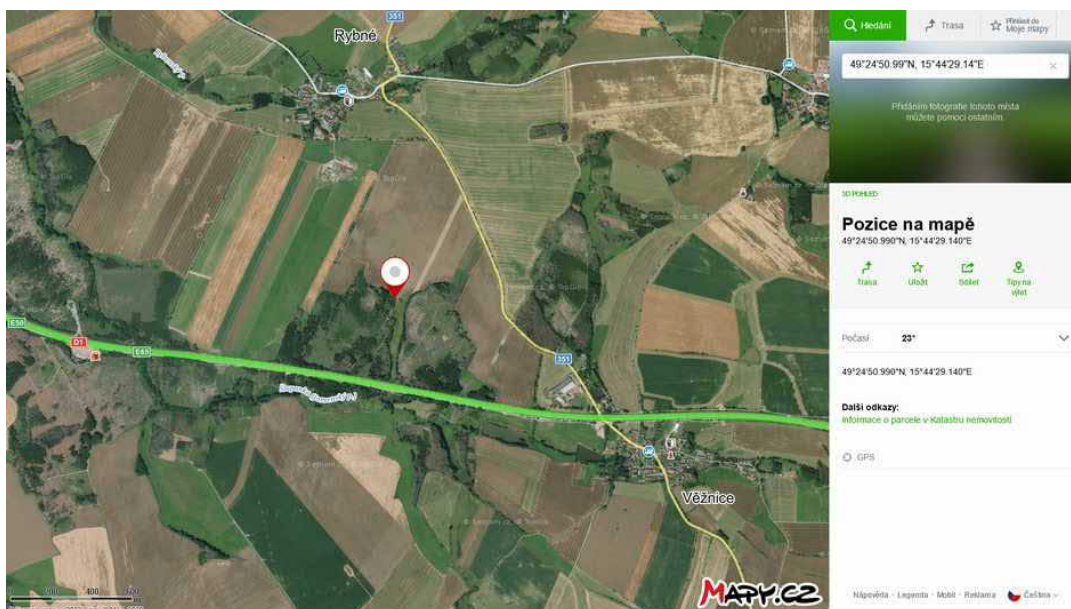


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1484-34/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika stavebnictví , odvětví ceny a odhady se spec. nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č.510/4,(trvalý travní porost) o výměře 400 m²
pozemek p.č.515/3,(orná půda) o výměře 219 m²
pozemek p.č.521/1,(trvalý travní porost) o výměře 885 m²
pozemek p.č.521/2,(trvalý travní porost) o výměře 50 m²
pozemek p.č.542,(trvalý travní porost) o výměře 1690 m²

vše zapsáno v katastru nemovitosti u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Jihlava na listu vlastnictví č. 143 ,pro obec a k.ú, Rybné

Znalec: Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč
e-mail: zdenekh@ingsystem.eu
IČ: 48885304, tel. 776 630 065

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu Třebíč, paní JUDr. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 1.8.2022

Vyhotoveno: V Třebíči 10.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č. 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám:

pozemek p.č.510/4,(trvalý travní porost) o výměře 400 m²

pozemek p.č.515/3,(orná půda) o výměře 219 m²

pozemek p.č.521/1,(trvalý travní porost) o výměře 885 m²

pozemek p.č.521/2,(trvalý travní porost) o výměře 50 m²

pozemek p.č.542,(trvalý travní porost) o výměře 1690 m²

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vyhotoven za účelem exekučního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

nejdou uvedeny

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- usnesení 042 EX 2765/13-86

- ohledání nemovitosti dne 1.8.2022 a fotodokumentace

- zákon č. 188/2019 Sb.

- vyhlášky a předpisy související

- databáze realizovaných prodejů ADMIN

- nabídky z realitního serveru S Reality

- informace ředitele ZS Zhoř Ing. Pavla Dohnala (725 924 518)

- LV a katastrální mapy - viz přílohy posudku

- žádné další doklady nebyly předloženy,

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Pozemky

Adresa předmětu ocenění: Rybné

588 27 Rybné

LV: 4143

Kraj: Kraj Vysočina

Okres: Jihlava

Obec: Rybné

Katastrální území: Rybné

Vlastnické a evidenční údaje

JIHOMORAVSKÁ LESNÍ s.r.o., Stará 81/8, 674 01 Třebíč, LV: 143, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Pro vypracování posudku se vychází se z ohledání a mapových podkladů

Celkový popis nemovité věci

Obec a umístění pozemků :

Obec Rybné je samostatnou obcí se 119 obyvateli, od Jihlavy je vzdálená cca 14 km východním směrem. Pozemky situované jižně od obce Rybné a západně od obce Věžnice – pozemky severně a jižně od dálnice D1.

Břemena, závazky a zatížení nemovitosti

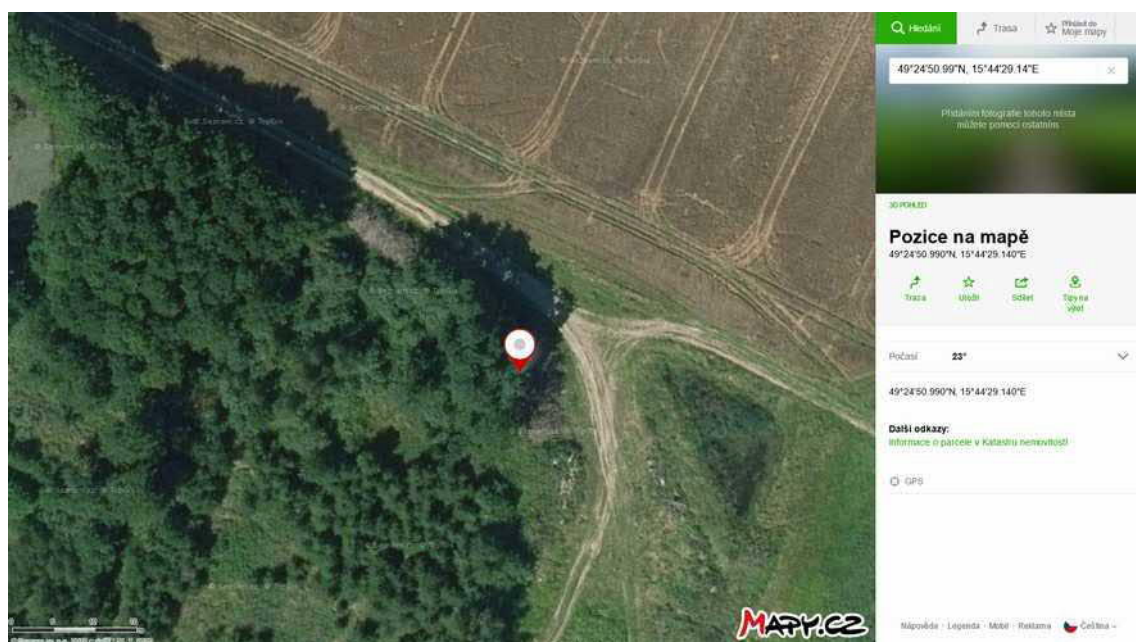
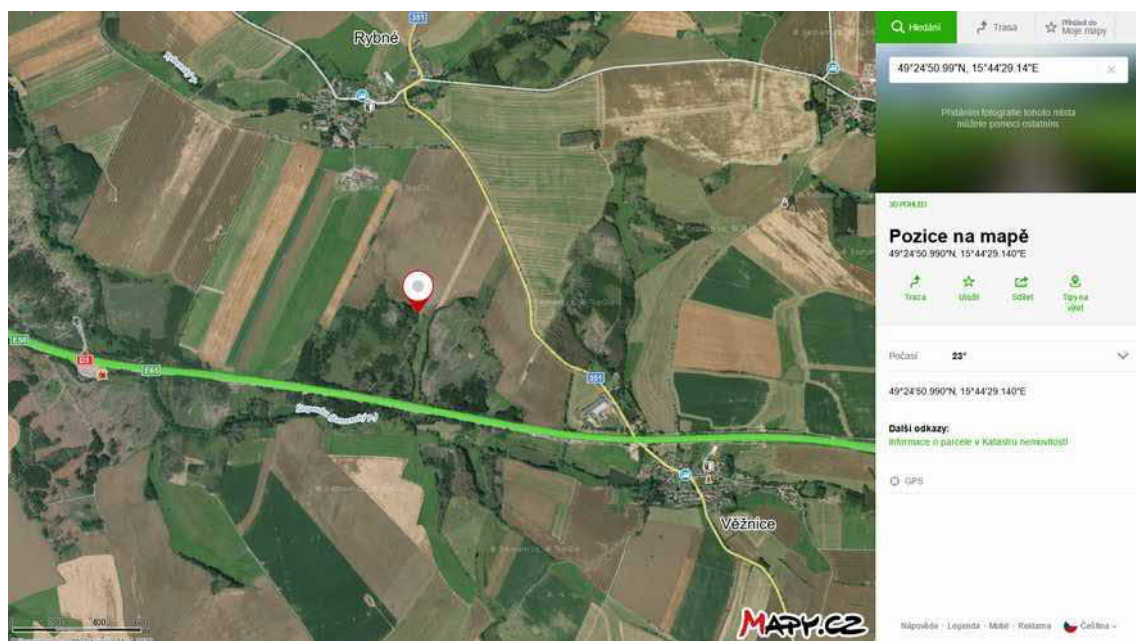
Z dostupných dokladů nejsou znalci známy s výjimkou záznamů týkajících se exekuce.

Poloha a využití pozemku

Podle mapových podkladů a informace ředitele zemědělského družstva ZS Zhoř je stav a využití pozemků následující:

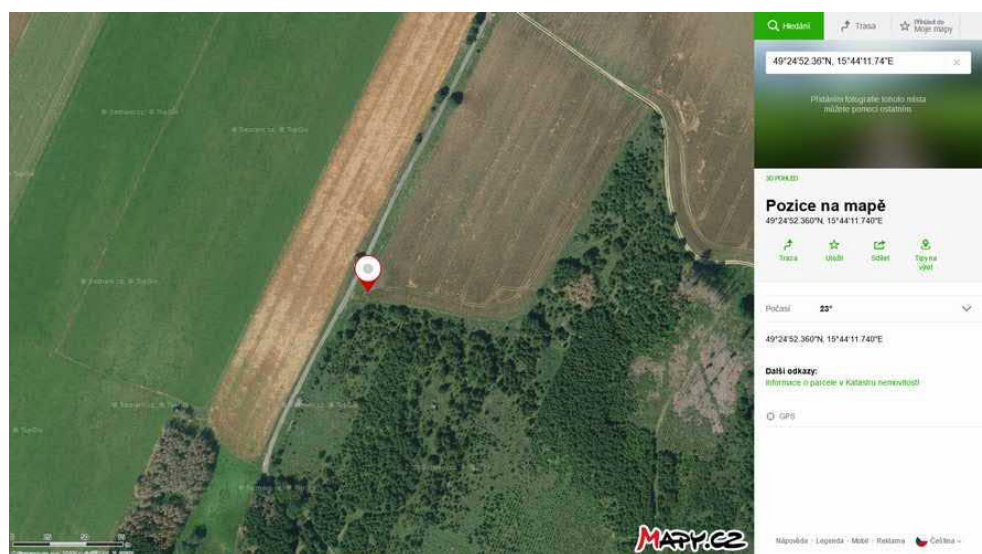
a) Pozemek p.č.510/4,(trvalý travní porost) o výměře 400 m²





Pozemek SZ od obce Věžnice, pozemek po vytěžených trvalých porostech, hospodářsky nevyužívaný.

b) Pozemek p.č.515/3,(orná půda) o výměře 219 m²



Část pozemku využívaná zemědělsky , družstvem ZS Zhoř – viz níže foto a info Ing. Dohnala, zbytek nevyužívaný s náletovými porosty.
Pozemek přístupný po štěrkové zpevněné komunikaci a dále po polní cestě – viz foto níže.





pá 15.7.2022 7:25

Ing. Pavel Dohnal <dohnal@zszhor.cz>

Pozemek Rybné

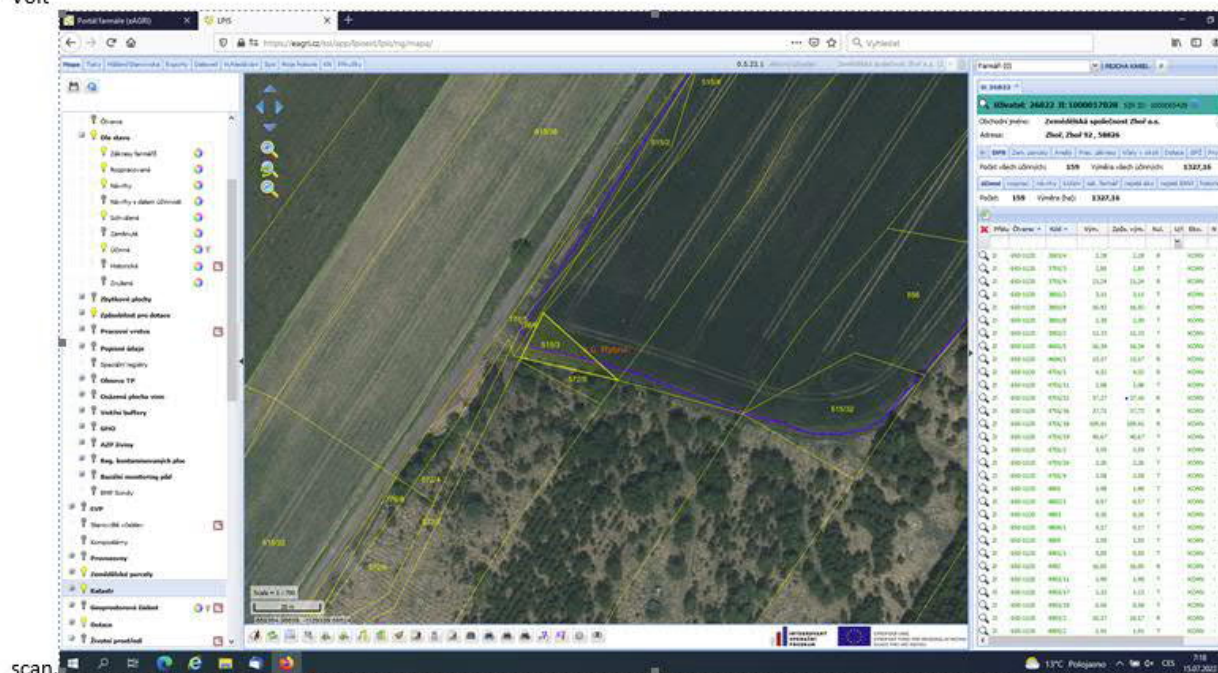
Komu ING.System

Odpověděli jste na tuto zprávu dne 15.7.2022 18:10.

Dobrý den,

ZS Zhoř, a.s., užívá pouze část parcely: 515/3 - výměra katastrální 219 m2, zem. obhospodařováno 113 m2

Voit



S pozdravem

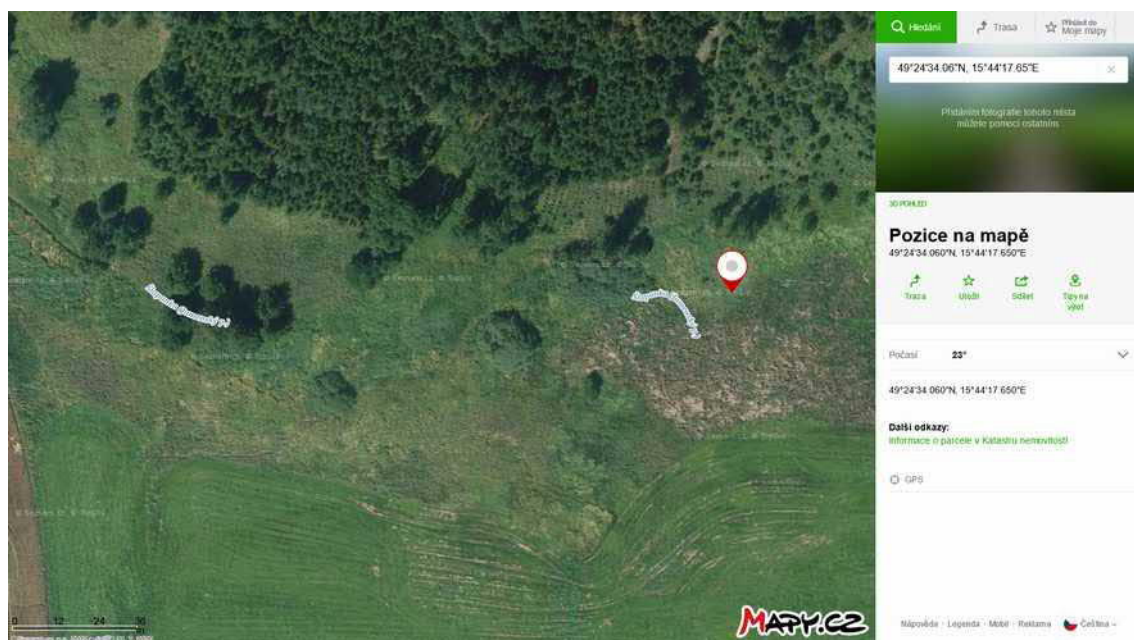
Ing. Pavel Dohnal

ředitel

mobil: +420 725 924 518

e-mail: dohnal@zszhor.cz

c) pozemek p.č.521/1, (trvalý travní porost) o výměře 885 m²





Pozemek situovaný Z od obce Věžnice, jižně od dálnice D1, dostupnost k lesu severně od pozemku po částečně zpevněné cestě podél dálnice (viz foto níže). Pozemek v zamokřeném terénu vodního toku Šlapanka, na travnatém pozemku jižně od lesa místně náletové dřeviny a keře. Podle názoru znalce a dostupných informací (ZS Zhoř) nevyužívaný a obtížně využitelný.



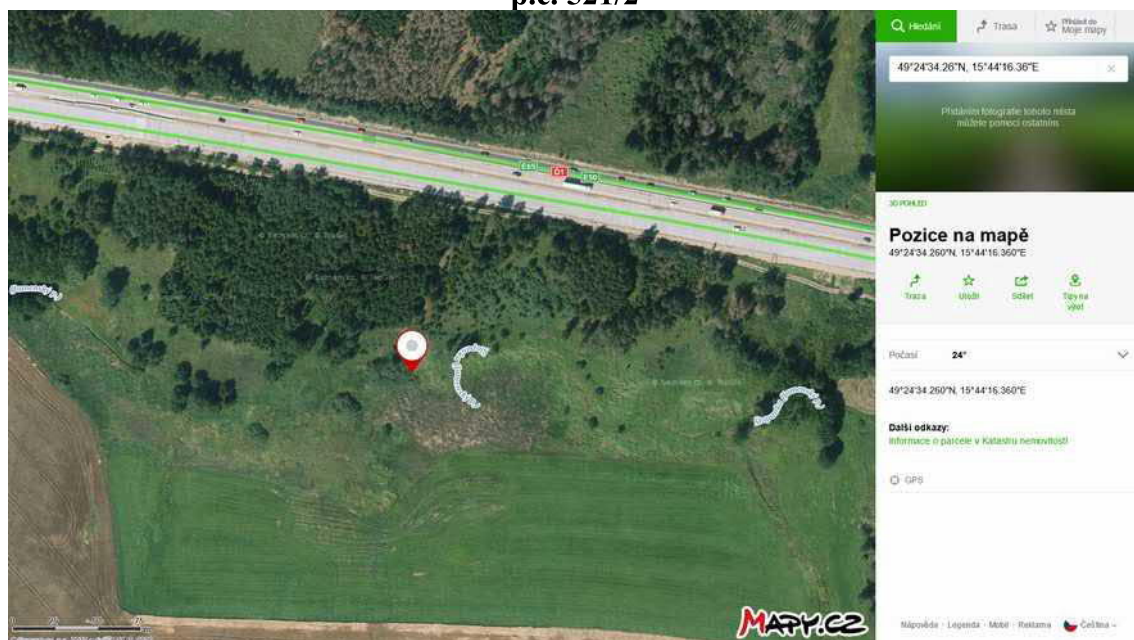
p.č. 521/1



Příjezdová cesta k lesu severně nad p.č. 521/1, 521/2 a 542

d) pozemek p.č.521/2, (trvalý travní porost) o výměře 50 m²

p.č. 521/2



Pozemek sousedící s předchozím pozemkem p.č. 521/1, poloha a využitelnost dtto pozemek 521/2 – viz foto níže



Pozemek p.č. 521/1

e) pozemek p.č.542, (trvalý travní porost) o výměře 1690 m²

p.č. 542



Pozemek Z od obce Věžnice, jižně od dálnice D1, pozemek po vytěženém lesním porostu, podle dostupných informací nevyužíváný.



Pozemek p.č. 542

4. ZNALECKÝ POSUDEK

Metody oceňování

Volba postupu ocenění ovlivněna především těmito hledisky a fakty:

- *Zemědělsky využívaná je pouze část jednoho z oceňovaných pozemků , ostatní pozemky bez současného hospodářského využití*
- *K dispozici současné nabídky realitního serveru S Reality z lokalit poblíž oceňovaných pozemků a dále údaj ze serveru „Cenová mapa půdy“ – k odhadu ceny zemědělsky využívané plochy*

Stanovení postupu ocenění:

Ocenění podle platného oceňovacího předpisu - cena zjištěná

Odhad obvyklé ceny zemědělsky využívaného pozemku - metodou porovnání nabídkami obdobných pozemků a dále porovnáním s průměrnou cenou zemědělské půdy v daném katastru - server „Cenová mapa půdy“ - server sleduje aktuální obvyklou cenu v dané oblasti

Odhad obvyklé ceny ostatních pozemků bez současného hospodářského využití - metodou porovnání nabídkami obdobných pozemků a dále porovnáním s průměrnou cenou zemědělské půdy v daném katastru - server „Cenová mapa půdy“ - server sleduje aktuální obvyklou cenu v dané oblasti

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Zemědělské pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	510/4	76701	400	1,34		1,34	536,00
orná půda	515/3	76701	219	1,34		1,34	293,46
trvalý travní porost	521/1	76701	885	1,34		1,34	1 185,90
trvalý travní porost	521/2	76701	50	1,34		1,34	67,00
trvalý travní porost	542	76701	1 690	1,34		1,34	2 264,60
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			3 244 m ²				4 346,96

Zemědělský pozemek p.č. 7720 - zjištěná cena celkem = **4 346,96 Kč**

4.1. Cena zjištěná - zaokrouhleno	4 350,- Kč
--	-------------------

4.2. Cena porovnáním s nabídkami RK a s průměrnou cenou dle serveru „Cenová mapa půdy“

Úvod:

Tato část ocenění se týká zemědělsky využívané plochy – tj. pouze části pozemku p.č. 515/3 o výměře 113 m². Níže uvedeny nabídky a dále přehled těchto nabídek z realitního serveru S Reality.



Prodej pole 5 802 m²
Batelov, okres Jihlava
Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě
197 268 Kč (34 Kč za m²)
[Spočítat hypotéku](#)

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující se inflaci? Máme pro Vás řešení!

Dovoluji si Vám exkluzivně nabídnout k prodeji pozemek v katastrálním území Nová Ves u Třešti v okrese Jihlava v Kraji Vysočina.

K prodeji je 100% podíl na pozemku parc. č. 784/8 zapsanou na LV 327 v KÚ Nová Ves u Třešti.



Prodej pole 21 787 m²

Dolní Cerekev, okres Jihlava

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

720 000 Kč (33 Kč za m²)

[Spočítat hypotéku](#)

Nabízíme k prodeji ornou půdu v okrese Jihlava, ve dvou katastrálních územích naráz. Celková výměra činí 2,1787 ha. Větší část se nachází v kú: Dolní Cerekev, menší část v kú: Batelov. Na pozemcích nevázne žádná nájemní smlouva.

Celková cena:	720 000 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	33 Kč
ID zakázky:	1659

Aktualizace:	13.06.2022
Plocha pozemku:	21787 m ²

Dále zadán dotaz na server „Cenová mapa půdy“ kde je uvedena cena zemědělských pozemků pro k.ú. Božice v rozpětí 33-34 Kč/m²



info@farmy.cz [info@farmy.cz](#) ▼

Dnes 8:09

Komu: zdehaf16@seznam.cz

TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz



TRŽNÍ CENA PŮDY z www.cenova-mapa-pudy.cz

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území: **Rybné**

bude nejpravděpodobněji v rozmezí: **26 - 35 Kč/m²**

Důležité upozornění: Uvádíme pravděpodobné rozpětí tržní ceny zemědělské (orné) půdy v zadané lokalitě. Tržní cena konkrétních pozemků se však může i výrazně lišit. Provozovatel stránek nepřijímá žádnou odpovědnost za rozhodnutí o prodeji nebo koupi konkrétních pozemků učiněná s využitím prezentovaných informací. Na kvalitě poskytovaných informací trvale pracujeme.

Upozorňujeme, že na dotazy identifikované jako nepovolené vytěžování databáze mohou být poskytnuta náhodně poškozená data

Cena uvedená v cenové mapě s horní hranicí platí pro nejvyšší bonitu a také pro větší půdní celky nad 40,-Kč. Podle názoru znalce pro okrajovou část zemědělského pozemku je potřeba uvažovat s cenou poblíž spodní hranice uvedeného rozpětí.

Vzhledem k výše uvedenému lze uzavřít takto:

- Pozemek s výměrou zemědělsky využívanou 113 m² – okrajová část pozemku u rozcestí

cenu pozemku odhaduji s jednotkovou cenou mírně nad hranicí spodního limitu uvedeného serverem „Cena půdy“ tj. ve **výši 30 Kč/m²** a to i vzhledem k výše uvedeným nabídkám RK.

4.2. Cena hospodářsky nevyužitých pozemků

Úvod:

Tato část ocenění se týká plochy pozemků, která není v současnosti využita zemědělsky ani jiným způsobem. Jedná se o části pozemku p.č. 515/3 o výměře 219-113 = 106 m² a pozemků 510/4, 521/1, 521/2 a 542.

Možné využití pozemků situovaných jižně od dálnice (tj. p.č. 521/1, 521/2 a 542) je teoreticky pro výstavbu rybníků – potok Šlapanka zásobuje již 2 stávající rybníky směrem k obci Věžnice.

Jednotkovou cenu pro všechny výše uvedené pozemky lze těžko získat porovnáním s nabídkami nebo realizovanými prodeji, je proto se zohledněním uvedených informací a úvah proveden odborný odhad ceny – viz následující přehled a výpočet celkové ceny

<i>p.č.</i>	<i>výměra</i>	<i>druh</i>	<i>využití</i>	<i>jednotková cena</i>	<i>celková cena</i>
	<i>m2</i>			<i>Kč/m2</i>	<i>Kč</i>
510/4	400	TTP	bez hosp. využití	3	1 200
	113	orná půda	zemědělsky 113 m ²	30	3 390
515/3	106		bez hosp. využití	3	318
521/1	885	TTP	bez hosp. využití - možnost výstavby rybníku	10	8 850
521/2	50	TTP	bez hosp. využití - možnost výstavby rybníku	10	500
542	1 960	TTP	bez hosp. využití - možnost výstavby rybníku	10	19 600
celkem	3 514				33 858

Cena porovnáním a odhadem

33 858 ,- Kč

Rekapitulace cen

Zjištěná (administrativní) cena celkem:

4 350,- Kč

Cena porovnáním

33 858 ,- Kč

Zatížení nájemní smlouvou:

Nehodnotí se – nájemní smlouva na oceňovaný podíl není uzavřena

Stanovení obvyklé ceny

Výsledná cena pak jako cena pravděpodobně dosažitelná při prodeji v daném místě a v současné době – vychází z ceny porovnáním s mírným zaokrouhlením nahoru.

4. Obvyklá cena pozemků	33 900,-Kč
-------------------------------	------------

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky

Zadání:

Úkolem znalce je:

Postupem podle zákona č 151/1997 Sb. stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství s přihlédnutím ke všem nájemním a jiným právům a závadám:

pozemek p.č.510/4,(trvalý travní porost) o výměře 400 m²

pozemek p.č.515/3,(orná půda) o výměře 219 m²

pozemek p.č.521/1,(trvalý travní porost) o výměře 885 m²

pozemek p.č.521/2,(trvalý travní porost) o výměře 50 m²

pozemek p.č.542,(trvalý travní porost) o výměře 1690 m²

Odpověď:

Obvyklá cena nemovité věci je **33 900,-Kč**

slovy: třicettřítisícdevětset Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 25.2.2000 č.j. Spr. 2404/99 pro obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1484-34/2022 evidence posudků.

V Třebíči 2.8.2022

.....

Ing. Zdeněk Havelka
Šafaříkova 12
674 01 Třebíč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1484-34/2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.143

2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2022 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 042 Ex 2765/13 pro JUDr. Ivana Kozáková

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587826 Rybné

Kat.území: 743887 Rybné

List vlastnictví: 143

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo JIHOMORAVSKÁ LESNÍ s.r.o., Stará 81/8, Podklášteří, 67401 Třebíč	26244004	

Nemovitosti

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
510/4	400	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
515/3	219	orná půda		zemědělský půdní fond
519	2970	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
520/1	15711	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
520/2	3466	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
521/1	885	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
521/2	50	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
542	1690	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
543/1	20261	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
543/2	2346	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
572/3	12802	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
572/5	137	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
572/6	457	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
776/8	151	ostatní plocha	ostatní komunikace	
812/5	61	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
812/39	178	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
812/44	23	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
812/53	214	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.07.2022 14:15:02

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 587826 Rybné

Kat.území: 743887 Rybné

List vlastnictví: 143

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

510/4	76701	400
515/3	76701	219
521/1	76701	885
521/2	76701	50
542	76701	1690

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 12.07.2022 14:22:02

eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 14